

92 133

**VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

**VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

**INDICE**

- Informe de los auditores independientes
- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y  
Socios de

**VALDIVIESO & SOLINES CIA. LTDA.**

5 de junio del 2006

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Compañía Valdivieso & Solines Cía Ltda., al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía Valdivieso & Solines Cía Ltda, al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

*auditAssurance*  
No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 555

*J. Calupiña*  
Dr. Jorge Calupiña  
No. de Licencia  
Profesional: 28525

**VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.**

**BALANCES GENERALES**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	185.763	30.316	Obligaciones bancarias y financieras	6	1.767.689	970.964
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Cuentas		159.329	71.106	Proveedores		31.062	78.397
Compañías relacionadas	9	341.884	442.819	Compañías relacionadas	9	1.000.398	584.788
Anticipos a proveedores		211.044	29.411	Otras		154.475	193.898
Funcionarios y Empleados		381.003	131.931			1.185.935	857.083
Otras		-	5.919				
		1.093.260	681.186				
Provisión para cuentas dudosas		(1.593)	(711)	Anticipos de clientes	7	3.002.847	4.994.704
		1.091.667	680.475	Pasivos acumulados		28.467	19.002
				Intereses por pagar		18.000	14.910
				Impuestos por pagar		46.467	33.912
Bienes realizables	4	5.536.511	6.454.236				
Total del activo corriente		6.813.941	7.165.027	Total del pasivo corriente		6.002.938	6.856.663
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	9	653.500					
ACTIVOS FIJOS	5	17.643	22.121	OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	8	948.585	335.734
OTROS ACTIVOS		131.620		PATRIMONIO (según estado adjunto)		533.561	126.071
		7.485.084	7.318.468			7.485.084	7.318.468

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

Dr. Felipe Sánchez  
Gerente General

Lic. Julio Gómez  
Contador General



**VALDIVIESO & SOLINES CÍA. LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ventas de Proyectos	2 c)	7.497.859	6.183.230
Costo de proyectos vendidos	2 d)	(7.142.057)	(5.870.681)
Utilidad en venta de proyectos		355.802	312.549
<b>GASTOS</b>			
De administración		(170.793)	(173.295)
De venta		(128.356)	(129.447)
Financieros, neto		(6.630)	(800)
Utilidad operacional		50.023	9.007
<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<u>31.205</u>	<u>2.281</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		81.228	11.288
Impuesto a la renta	2 i)	<u>13.538</u>	<u>2.822</u>
Utilidad neta del año		<u>67.690</u>	<u>8.466</u>

*Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.*

Dr. Felipe Sánchez  
Gerente General

Lic. Julio Gómez  
Contador General



VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital	Reserva legal	Aportes para futuras capi- talizaciones	Reserva por valuación	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2004		1.000	-		116.314	291	117.605
Apropiación para reserva legal	11		15			(15)	-
Utilidad neta del año		-	-		-	8.466	8.466
Saldos al 31 de diciembre del 2004		1.000	15		116.314	8.742	126.071
Apropiación para reserva legal			423			(423)	-
Aumento de capital		8.600	(423)			(8.043)	134
Aportes futuras capitalizaciones	10			339.666			339.666
Utilidad neta del año						67.690	67.690
Saldos al 31 de diciembre del 2005		9.600	15	339.666	116.314	67.966	533.561

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

Dr. Felipe Sánchez  
Gerente General

Lic. Julio Gómez  
Contador General



**VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del año	67.690	8.466
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	6.562	5.984
Amortizaciones	5.339	5.339
Provisión de Intereses	9.465	19.002
Provisión para cuentas incobrables	882	711
	<u>89.938</u>	<u>39.502</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	(412.074)	(375.842)
Bienes realizables	917.725	(323.628)
Documentos y cuentas por pagar	328.852	(161.365)
Anticipos de clientes	(1.991.857)	(388.401)
Pasivos acumulados	3.090	2.837
Otros activos	125.981	1.436.834
	<u>(938.345)</u>	<u>229.937</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones de activos fijos, neto	(2.084)	(10.184)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2.084)</u>	<u>(10.184)</u>
<b>Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:</b>		
Aportes de Socios	339.800	-
Incremento Cuentas por Cobrar Largo plazo	(653.500)	-
Incremento de obligaciones bancarias a corto plazo	796.725	970.964
Incremento de obligaciones bancarias a largo plazo	612.851	(1.173.846)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1.095.876</u>	<u>(202.882)</u>
Incremento neto de efectivo	155.447	16.871
Efectivo al principio del año	<u>30.316</u>	<u>13.445</u>
<b>Efectivo al fin del año</b>	<b><u>185.763</u></b>	<b><u>30.316</u></b>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

Dr. Felipe Sánchez  
Gerente General

Lic. Julio Gómez  
Contador General



**VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida mediante escritura pública del 26 de septiembre del 2001, fue inscrita en el Registro Mercantil y aprobada por la Superintendencia de Compañías el 19 de diciembre del 2001 mediante Resolución No. 01.Q.IJ.5936.

Su objeto social es dedicarse al desarrollo, promoción, comercialización, compraventa, permuta, arrendamiento, administración y mantenimiento bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios. La compañía además podrá contratar el personal técnico y administrativo necesario, adquirir en el país o importar del exterior los materiales necesarios para la ejecución de su objeto, comprar, vender e hipotecar bienes inmuebles, sean éstos predios rústicos o urbanos, casas o edificaciones de cualquier tipo, entre otros.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los estados financieros -**

Las políticas contables de la Empresa son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**b) Método del Contrato Terminado**

La compañía sobre la base de lo que establece la Nec 15 , ha utilizado el método de Contrato terminado para registrar en su contabilidad los resultados de los contratos de construcción, con lo cual los ingresos del contrato y los costos asociados han sido reconocidos como ingresos y gastos, respectivamente, a la terminación de cada contrato.

**c) Ingresos -**

Los ingresos por ventas de proyectos inmobiliarios se reconocen cuando el proyecto se liquida (una vez terminada la construcción de las viviendas) y se emiten las facturas a los clientes respectivos.

**d) Costos de proyectos vendidos -**

Corresponde al valor del terreno y a los costos de construcción de los proyectos inmobiliarios vendidos.

**e) Bienes realizables -**

Representan los costos de los terrenos y de las obras de construcción acumulados en los proyectos inmobiliarios en proceso.

El terreno adquirido para el proyecto Atlántida fue sometido a un avalúo técnico practicado en el año 2002, por un perito independiente contratado para dicho efecto. Los resultados de dicho avalúo originaron un incremento de US\$116,314, en el valor de los mismos, registrado con crédito a la cuenta Reserva por valuación, ver literal j).

Posteriormente este terreno fue entregado a un fideicomiso mercantil el cual fue constituido el 13 de agosto del 2003, con la finalidad de administrar la ejecución de dicho proyecto.

**f) Activos fijos -**

Se muestra al costo, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**g) Anticipos de clientes -**

Corresponde a los valores recibidos de clientes estipulados en los contratos de reserva y promesa de compra-venta de viviendas en los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso. Dichos anticipos son aplicados al precio de compra cuando se venden los inmuebles.

**h) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

Debido a que la Compañía no tiene empleados, no corresponde constituir provisiones por este concepto.

**i) Impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Habiendo optado por la alternativa de reinversión, la Compañía calculó la provisión para dicho impuesto a la tasa del 15% para el ejercicio 2005. Esta decisión se basa en el supuesto de que las utilidades del 2005 serán íntegramente reinvertidas de acuerdo con las disposiciones legales; de no materializarse dicha reinversión hasta el 31 de diciembre del 2006, la Compañía deberá pagar la diferencia de impuesto junto con los recargos correspondientes. Para el año 2004 la Compañía calculó la provisión para dicho impuesto a la tasa del 25%.

Los años 2001 al 2005 aún están sujetos a una posible fiscalización.

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

**j) Reserva por valuación-**

Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado del terreno adquirido para el proyecto Atlántida. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

### **NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

#### **Composición:**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Pólizas de Acumulación	-	10.627
Efectivo en caja y bancos	185.763	19.689
	185.763	30.316

### **NOTA 4 - BIENES REALIZABLES**

#### **Composición:**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Proyecto Casales Buenaventura (1)	3.310.298	5.107.622
Proyecto Atlántida (2)	1.416.570	1.346.614
Proyecto Tirrena (3)	809.643	-
	5.536.511	6.454.236

(1) Incluye el costo del terreno y los costos de construcciones acumulados de las etapas II , III y IV de este proyecto para los trabajos de 604 viviendas destinadas para la venta. Este proyecto se encuentra ubicado en el sector de Calderón, Quito.

(2) Incluye el costo del terreno más el incremento por avalúo y los costos iniciales de investigación, desarrollo y financiamiento para la construcción del Proyecto Atlántida, el mismo que está ubicado en el Sector de la Floresta en la ciudad de Quito y contempla la construcción de un edificio con 63 departamentos.

El terreno fue transferido al Fideicomiso Mercantil Zaldumbide, constituido por la Empresa el 13 de agosto del 2003, que es administrado por Fondos Pichincha, y que tiene por objeto principal, administrar los recursos en dinero, los derechos y los flujos a efecto de facilitar el avance, desarrollo y ejecución del Proyecto de Construcción Atlántida.

(3) Incluye el costo del terreno y los costos iniciales de investigación, desarrollo y financiamiento para la construcción del Proyecto Tirrena, el mismo que está ubicado en el Sector de la Iglesia de la Paz en la ciudad de Quito, Av. 6 de Diciembre y calle Agustín Franco y contempla la construcción de un edificio con 108 departamentos y 3 locales comerciales.

## **NOTA 5 - ACTIVOS FIJOS**

### **Composición :**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Maquinaria y equipo	1.276	1.276	10
Muebles y equipos de oficina	25.392	21.876	10
Equipos de cómputo	<u>11.808</u>	<u>13.535</u>	33
	38.476	36.687	
Menos: depreciación acumulada	<u>(20.833)</u>	<u>(14.566)</u>	
	<u>17.643</u>	<u>22.121</u>	

### **Movimiento:**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo al 1 de enero	22.121	19.199
Adiciones netas	2.084	10.184
Depreciación del año	<u>(6.562)</u>	<u>(7.261)</u>
	<u>17.643</u>	<u>22.121</u>

## **NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS**

### **Al 31 de diciembre , comprende:**

	<u>2005</u>	<u>Tasas de interés %</u>	<u>2004</u>	<u>Tasas de interés %</u>
Banco del Pichincha C.A.	79.948 (1)	13.43	146.122 (2)	13.25
Banco General Rumíñahui	861.690 (3)	11.50 -13.43	190.000	12
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 8)	368.725		607.756	
Sobregiros bancarios	<u>457.326</u>		<u>27.086</u>	
Total	<u>1.767.689</u>		<u>970.964</u>	

- (1) Corresponde al saldo de un préstamo de US\$ 150,000 , la fecha de concesión de este crédito fue el 15 de diciembre del 2004 y vence el 5 de diciembre del 2006, los recursos obtenidos fueron utilizados en el Proyecto Casales Buenaventura.
- (2) Corresponde al saldo de un préstamo de US\$ 400,000 cuya fecha de concesión fue el 24 de septiembre del 2003 y venció el 14 de agosto del 2005, los recursos obtenidos fueron utilizados como parte de pago del terreno del Proyecto Atlántida.

## **NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS (Continuación)**

- (3) Corresponde a seis préstamos con vencimientos hasta el mes de octubre del 2006 y que devengan tasas de interés entre el 11,50% del 13,43%, el dinero recibido ha sido invertido en el Proyecto Casales Buenaventura.

Los costos financieros incurridos son registrados en el costo de construcción de cada proyecto habitacional.

## **NOTA 7 - ANTICIPOS DE CLIENTES**

### **Composición:**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Proyecto Casales Buenaventura (1)	2.612.206	4.994.704
Proyecto Atlantida	265.601	-
Proyecto Tirrena	<u>125.040</u>	<u>-</u>
	<u><u>3.002.847</u></u>	<u><u>4.994.704</u></u>

- (1) Corresponde a los valores recibidos de clientes de las etapas 3 y 4 que se encuentran a la fecha en etapa de construcción.

## **NOTA 8 - OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

### **Al 31 de diciembre , comprende:**

	<u>2005</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2004</u>	<u>Tasa de interés</u>
		<u>%</u>		<u>%</u>
Banco del Pichincha C.A.	1.317.310 (1)	11.31 - 12	150.000	14
Banco General Rumiñahui	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>793.490</u>	<u>14.37 - 14.66</u>
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 6)	<u>1.317.310</u>	<u>943.490</u>	<u>(368.725)</u>	<u>(607.756)</u>
Total	<u><u>948.585</u></u>		<u><u>335.734</u></u>	

## **NOTA 8 - OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Continuación)**

(1) Corresponde a dos préstamos con vencimientos hasta el mes de septiembre del 2008 y que devengan tasas de interés entre el 11,31% y el 12%, el dinero recibido ha sido invertido en la compra del terreno para el Proyecto Tirrena y en la entrega de un préstamo a la Compañía Construir Futuro.

Los costos financieros incurridos son registrados en el costo de construcción de cada proyecto habitacional.

## **NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Composición de los saldos con Compañías relacionadas al 31 de diciembre :

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Documentos y cuentas por cobrar</b>		
Construir Futuro S.A.	341.884	438.220
Inmocasales Cía. Ltda.	-	4.572
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda.	-	27
	<u>341.884</u>	<u>442.819</u>
<b>Documentos y cuentas por pagar</b>		
Construir Futuro S.A.	685.523	444.822
Inmocasales Cía. Ltda.	314.875	138.651
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda.	-	1.315
	<u>1.000.398</u>	<u>584.788</u>
<b>Cuentas por Cobrar Largo Plazo</b>		
Construir Futuro S.A.	<u>653.500</u>	<u>-</u>

## **NOTA 10- CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2005 comprende 9600 participaciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

## **NOTA 11 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de esta reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (5 de junio del 2006) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.